

ABRIDGED

BAIL

ENTRE: **LES IMMEUBLES WILFRID POULIN LTÉE**, corporation légalement constituée selon la Partie 1A de la loi sur les compagnies, ayant son siège social au 6955, boulevard Taschereau, bureau 201 à Brossard, Province de Québec, J4Z 1A7, ici représentée et agissant aux présentes par M. Benoit Poulin, administrateur et M. Luc Poulin, directeur des opérations;

(ci-après appelé le « **LOCATEUR** »)

ET: **BELL CANADA**, personne morale dûment constituée ayant son siège social au 1050 Beaver Hall, Montréal, Québec, H2Z 1S4, agissant et ici représentée par M. Denis Lévesque, dûment autorisé (es) tel qu'il (elle) le déclare;

(ci-après appelé le « **LOCATAIRE** »)

ATTENDU QUE le Locateur est propriétaire d'un immeuble sis au 7055 boul. Taschereau, Brossard, Québec, J4Z 1A7 (« l'Immeuble ») lequel est situé sur le terrain décrit à l'annexe «A» ci-jointe (le « Terrain »);

ATTENDU QUE le Locataire est une entreprise de télécommunication canadienne au sens de la Loi sur les télécommunications et est régie par la Loi sur Bell Canada (1987 c.19);

ATTENDU QUE le Locateur souhaite louer au Locataire un espace non exclusif (les « Lieux Loués ») situés dans l'Immeuble, pour l'installation de l'Équipement, le tout tel que démontré sur le Plan ci-joint (tel que défini ci-après à l'Annexe «B») nécessaire à l'exploitation de son entreprise de fourniture de ses services en télécommunications;

ATTENDU QUE suivant la décision 2003-45 du CRTC, le Locataire souhaite obtenir du Locateur les droits d'accès et d'occupation dans les Lieux Loués de l'Immeuble pour effectuer une telle installation d'Équipements et que le Locateur souhaite octroyer de tels droits au Locataire nécessaires à l'exploitation de son entreprise y compris la fourniture de ses services en télécommunication.

ATTENDU QUE, le Locataire partagera les lieux loués, avec d'autres entreprises de télécommunication canadienne, le Locateur ne sera aucunement responsable de toute interférence, s'il y a lieu, causé par les Équipements de ceux-ci,

PAR CONSÉQUENT, le préambule faisant partie intégrante des présentes, les parties conviennent de ce qui suit :

ARTICLE 1 - DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS

- 1.1 **Location des Lieux Loués** – Le Locateur loue par les présentes les Lieux Loués au Locataire selon les modalités et conditions décrites aux présentes.
- 1.2 **Titre de propriété du Locateur** – Le Locateur est le propriétaire enregistré du terrain en vertu d'un acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière.
- 1.3 **Accès** – Le Locateur octroie au Locataire l'accès à l'Immeuble avant la Date d'entrée en vigueur du présent bail (tel que définie ci-après) y compris un panneau dans une salle d'une superficie approximative de CINQUANTE pieds carrés (50 pi.ca.) pour abriter l'Équipement (la « Salle d'Équipement »)
- 1.4 **Inspections** – Le Locateur octroie au Locataire l'accès à l'immeuble avant la Date d'entrée en vigueur (tel que définie ci-après) et le droit de procéder à tout test, examen ou inspection qu'il peut juger nécessaire aux fins du présent bail, y compris l'analyse de l'emplacement pour l'installation de l'Équipement, le tout aux frais du Locataire.

ARTICLE 2 - DURÉE

- 2.1 **Durée du Bail** – Sous réserve de l'Article 9, le présent bail est d'une durée de DIX (10) années (la « Durée du Bail ») commençant le 1er juin 2011 (la « Date d'entrée en vigueur »).
- 2.2 **Droit de prolongation** – Le Locateur accorde irrévocablement au Locataire le droit de prolonger la Durée du Bail pour une période de CINQ (5) ans.

Locateur Lessor	Locataire Lessee
	

2.3 Conditions et modalités de la prolongation - Toutes les Périodes de prolongation seront assujetties aux conditions et modalités des présentes.

ARTICLE 3 – LOYER

3.1 Loyer de base – Pour la Durée du bail, le Locataire doit payer au Locateur un loyer annuel de base de DEUX MILLE dollars (2,000.00\$), POUR LES ANNÉES 1, 2 et 3 plus la T.P.S. et la T.V.Q. applicables, de DEUX MILLE CINQUANTE dollars (2,050.00\$) pour les années 4, 5 et 6, plus la T.P.S. et la T.V.Q. applicables et DEUX MILLE CENT DIX dollars (2,110.00\$) pour les années 7,8,9 et 10 plus la T.P.S. et la T.V.Q. applicables (le «loyer de base»), payable annuellement à l'avance, à compter de la Date d'entrée en vigueur et par la suite, à la date anniversaire d'entrée en vigueur du bail. Pendant la Période de prolongation, le Locataire doit payer au Locateur un loyer annuel de base de DEUX MILLE CENT SOIXANTE-DIX dollars (2,170.00\$) pour les années 1, 2 et 3 et de DEUX MILLE DEUX CENT TRENTE-CINQ dollars (2,235.00\$) pour les années 4 et 5 plus la T.P.S. et la T.V.Q. applicables (le «loyer de base»), payable annuellement à l'avance à compter du début de la première année de prolongation et par la suite, à la date anniversaire d'entrée en vigueur du bail. Le paiement du loyer sera effectué par le Locataire, à l'ordre de Les Immeubles Wilfrid Poulin Ltée et délivré au 6955 boul. Taschereau, bureau 201, Brossard, Québec, J4Z 1A7. Le Locataire dispose d'un délai de trente (30) jours à compter de la Date d'entrée en vigueur pour faire parvenir au Locateur le premier Loyer de base.

3.2 Loyer additionnel – Le Locataire doit payer au Locateur les loyers additionnels suivant (les «Loyers additionnels» et individuellement le «Loyer additionnel»).

- (i) Sous réserve des autres dispositions prévues aux présentes, le Locateur convient par les présentes qu'aucun Loyer additionnel ne sera exigible si le Locataire ajoute de l'Équipement à l'intérieur des Lieux Loués après la Date d'entrée en vigueur.
- (ii) Toutes les taxes d'affaires au fur et à mesure qu'elles deviennent exigibles. Aux fins des présentes, les taxes d'affaires désignent l'ensemble des taxes, taux, droits, prélèvements, cotisations et droits de licence qui sont imposés, établis, exigés ou évalués par un gouvernement municipal à l'égard de toutes et chacune des activités exercées par le Locataire dans les Lieux Loués; et
- (iii) Le Locataire et le Locateur conviennent qu'aucun loyer additionnel ne sera exigible pour la consommation d'électricité du Locataire pendant la Durée du Bail et toute Période de prolongation et que les frais d'électricité sont inclus dans le loyer de base.

ARTICLE 4 – UTILISATION PAR LE LOCATAIRE

4.1 Utilisation par le Locataire – Le Locateur permet au Locataire, et le Locataire a le droit :

4.1.1 d'ériger, d'exploiter, d'entretenir, d'ajouter, de placer, de remplacer, de construire, de réparer, d'entretenir, d'inspecter, de maintenir et d'enlever, à ses frais et selon ses besoins, des cabinets et boîtes électriques, câbles, fil et tout autre équipement, incluant les appareils, accessoires et dispositifs y afférents (collectivement, «l'Équipement»). Nonobstant la généralité de ce qui précède, le Locataire ne sera pas tenu de présenter et de faire approuver par le Locateur de nouveaux plans dans le cas où il procéderait à un remplacement d'équipement qui ne modifie pas les Lieux Loués et qui ne requiert aucune nouvelle construction;

4.1.2 d'installer le câblage nécessaire aux fins d'effectuer le raccordement de l'Équipement à une installation de transmission opérée par le Locataire ou une autre entreprise de télécommunications afin de permettre l'exploitation de l'Équipement; et

4.1.3 d'avoir accès aux Lieux Loués par l'Immeuble en tout temps (24 heures par jour et 7 jours par semaine) et notamment en cas d'urgence durant la nuit, les fins de semaine et les jours fériés, avec tous les autres droits nécessaires aux fins de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de l'Équipement ou de la Salle d'Équipement, ou les deux. Le Locateur fournit les clés d'accès, le cas échéant, au Locataire, le tout aux frais du Locataire.

ARTICLE 5 – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

5.1 Obligations du Locataire – Le Locataire doit, au cours de la Durée du Bail et de toute Période de prolongation, le cas échéant, respecter l'ensemble des lois, ordonnances, décrets et règlements régissant l'Équipement et la Salle d'Équipement, ainsi qu'à leur exploitation et, au besoin, obtenir toute autorisation requise de quelque autorité gouvernementale ayant compétence à l'égard des Lieux Loués, de l'Équipement ou de la Salle d'Équipement pour leur construction, installation et exploitation.

Locateur Lessor	Locataire Lessee
	

ARTICLE 6 - ÉLECTRICITÉ

6.1 Branchement électrique du Locataire – À la date de signature du présent bail et, en tout temps lors de la Durée du bail ou de toute Période de prolongation, le cas échéant, le Locateur octroie au Locataire le droit de procéder, à ses frais, à l'installation et la connexion de tout Équipement au réseau électrique local auquel l'immeuble est raccordé.

Modalités techniques du branchement électrique – Le branchement électrique fourni par le Locateur au Locataire fait l'objet d'un circuit monophasé de 120 Volts distinct avec disjoncteur de 20 Ampères dont les principales modalités techniques sont : a) une tension de sortie de 90 Volts, b) un coefficient d'efficacité de 90%, c) une consommation de 8 Ampères. Tout travaux requis aux fins d'un tel branchement sont assumés en totalité par le Locataire.

ARTICLE 7 – INDEMNISATION

7.1 Indemnisation – Sauf en cas de négligence, de faute ou d'actes délibérés du Locateur et des personnes pour lesquelles le Locateur est responsable, le Locataire doit indemniser le Locateur et le garder couvert vis-à-vis de toute action, poursuite, réclamation, dommages-intérêts directs, frais et responsabilité découlant ou résultant de :

7.1.1 Quelque manquement, violation ou non-exécution par le Locataire des obligations et des termes et conditions contenus dans le présent bail et de tout dommage aux Lieux Loués causés par le Locataire, ses préposés, mandataires, employés ou entrepreneurs; ou

7.1.2 Toute forme de dommage corporel subi par quiconque (incluant le décès) causés par le Locataire, ses préposés, mandataires, employés ou entrepreneurs.

7.2 Responsabilité limitée – La responsabilité du Locataire aux termes du paragraphe 7 ne saurait, en aucun cas, excéder le montant d'indemnité d'assurance qui lui est payable pour tout sinistre engageant sa responsabilité aux termes de la couverture d'assurance prévue à l'article 8.

ARTICLE 8 – ASSURANCE

8.1 Assurance – En tout temps au cours de la Durée du bail ou de toute Période de prolongation, le cas échéant, le Locataire doit maintenir en vigueur une police d'assurance à l'égard de son entreprise et, en particulier, une assurance responsabilité civile d'un montant de garantie de un million de dollars (1,000,000.00\$) par sinistre. Sur demande, le Locataire doit après la Date d'entrée en vigueur, fournir au Locateur une preuve satisfaisante de cette assurance. En cas d'annulation de la police, l'assureur du Locataire s'efforcera d'aviser le Locateur avec un préavis de trente (30) jours.

ARTICLE 9 – RÉSILIATION

9.1 Résiliation par le Locateur – Le Locateur peut résilier le présent bail si, en tout temps, tout ou partie du Loyer de base demeure impayé après qu'il soit devenu exigible tel que prévu aux présentes et que ce défaut de paiement persiste pendant soixante (60) jours après réception d'un avis écrit transmis par le Locateur. Si le Locataire n'a pas remédié au défaut pendant ce délai, le Locateur est fondé en droit, en tout temps par la suite, d'entrer dans les Lieux Loués ou toute partie de ceux-ci.

9.2 Résiliation par le Locataire – Le Locataire peut résilier le présent bail sur préavis écrit de soixante (60) jours au Locateur. Dans l'éventualité d'une telle résiliation, le Locataire convient qu'il n'aura pas droit au remboursement de tout Loyer de base ou Loyers additionnels (collectivement le «Loyer») payé à l'avance.

9.3 Aucune reconduction tacite – Il est entendu que si le Locataire continue d'occuper les Lieux Loués après le dernier jour de la Durée du bail ou de toute Période de prolongation le cas échéant, il ne saurait y avoir de reconduction tacite du présent bail. Toutefois, le Locataire peut, avec l'accord du Locateur, continuer cette occupation à titre de Locataire au mois, sous réserve de toutes les autres conditions et modalités du présent bail applicables lors du dernier jour de la Durée du bail ou de toute Période de prolongation, le cas échéant.

9.4 Enlèvement – À l'expiration du présent bail, dans la mesure où il n'utilise plus les Équipements pour desservir aucun client dans l'Immeuble, le Locataire a le droit et l'obligation d'enlever la totalité de l'Équipement de la Salle d'Équipement à ses propres frais, et doit laisser les Lieux Loués en bon état, sauf en ce qui concerne l'usure normale.

9.5 Propriété de l'Équipement et de la Salle d'Équipement – L'Équipement et la Salle d'Équipement demeurent en tout temps la propriété du Locataire même si une portion de

Locateur Lessor	Locataire Lessee
	

ceux-ci sont annexés ou fixés à l'immeuble et ils pourront être enlevés en tout temps, en tout ou en partie, par le Locataire.

ARTICLE 10 – CESSION

10.1 **Autorisation préalable** – Le Locataire ne saurait céder le présent bail ou octroyer une licence relative aux Lieux Loués, sans obtenir au préalable le consentement écrit du Locateur, consentement ne pouvant être refusé ou retardé sans motif valable. Nonobstant ce qui précède, le Locataire peut, sans obtenir de consentement, céder, en totalité ou en partie, ses droits et obligations aux termes du présent bail à :

10.1.1 une personne ou autre entité qui contrôle directement ou indirectement le Locataire, qui est contrôlée par le Locataire ou qui est sous contrôle commun avec lui; ou

10.1.2 l'acheteur qui acquiert la totalité ou quasi-totalité des éléments d'actifs du Locataire; ou

10.1.3 un prêteur, comme sûreté garantissant l'exécution des engagements financiers du Locataire; ou

10.1.4 une personne ou autre entité qui exploite une entreprise de télécommunications aux fins de conclure un arrangement de colocation avec ce tiers.

10.2 **Changement de contrôle** – Nonobstant l'article 10.1, un changement de contrôle du Locataire ne constituera pas une cession aux termes du présent bail. Aux fins du présent article 10, le terme «contrôle» a le sens qui lui est donné dans la *Loi sur les Compagnies Partie 1A*.

ARTICLE 11 – AVIS

Tout avis de défaut, de résiliation, de mise en demeure, de communication et autre requis par le présent bail, pour être valides et lier les Parties, doivent être adressés sous pli recommandé, ou transmis par télécopieur (bordereau de réception exigé) par messenger ou remis aux Parties en mains propres (bordereau de réception exigé) aux adresses suivantes :

Pour le Locataire :

Nexacor Realty Management Inc.
87, Ontario Ouest, 2^e étage
Montréal (Québec) H2X 1Y8
À l'attention: Director, Realty Transactions, et
Director, Lease Administration

Télécopieur : 514 392-1111

Avec une copie à :

Bell Canada
Real Estate Services
1, Carrefour Alexandre-Graham-Bell
Edifice A, 6^e étage
Verdun (Québec) H3E 3B3
À l'attention : Directeur général, Gestion stratégique des actifs

Télécopieur : 514 392-1111

Pour le Locateur :

Les Immeubles Wilfrid Poulin Ltée
6955, boul. Taschereau, bureau 201
Brossard (Québec) J4Z 1A7

Téléphone : 450 433-1111
Télécopieur : 450 433-1111

Tout avis ou mise en demeure envoyé conformément au présent paragraphe sera censé avoir été valablement reçu le jour même lorsque remis en mains propres, le troisième jour ouvrable suivant sa mise à la poste, ou le jour ouvrable suivant celui apparaissant sur le bordereau de transmission, lorsque transmis par télécopieur. Une Partie pourra aviser l'autre Partie de tout changement d'adresse ou de numéro de télécopieur en lui transmettant un avis à cet effet de la manière prévue aux présentes.

Locateur Lessor	Locataire Lessee
	

ARTICLE 12 – AUTRES DISPOSITIONS

12.1 Invalidité des dispositions – Si une clause, obligation ou convention du présent bail, ou son caractère applicable à l'endroit de quelque personne ou événement que ce soit, est dans quelque mesure jugée nulle ou inexécutable par un tribunal compétent, le reste du présent bail ou le caractère applicable de ces clauses, obligations ou conventions à l'endroit de personnes ou d'événements autres que ceux envers qui elles sont jugées invalides ou inexécutables ne sauraient être touchés par cette invalidité ou ce caractère inexécutable et chaque clause, obligation ou convention du présent bail sera valide et exécutoire séparément dans la pleine mesure permise par la loi.

12.2 Entente entière – Le présent bail, y compris les annexes «A», «B» et «C» ci-jointes, et tout autre document auquel il y est fait référence constituent l'entente entière intervenue entre les Parties et ne peuvent être modifiés ni changés qu'au moyen d'un acte écrit signé par les deux Parties.

12.3 Autres ententes intervenues entre les Parties – Nonobstant le présent bail, tous les termes et conditions prévus à tout autre contrat déjà intervenu entre les Parties ou qui pourraient intervenir entre elles relativement à l'immeuble demeurent en vigueur et pleinement exécutoires. Par conséquent, l'échéance de la Durée du bail ou de tout Période de prolongation ou la résiliation avant terme de celui-ci ne met pas fin au contrat ayant pu intervenir entre les Parties et les termes et conditions prévus auxdits contrats demeurent inchangés.

12.4 Successeurs et ayants-droit – Le présent bail est à l'avantage des Parties aux présentes et lie leurs successeurs, ayants-droit, héritiers et représentants personnels respectifs. Si les droits sur l'immeuble sont cédés avant l'expiration de la Durée du Bail ou de toute prolongation, le Locateur s'engage à ce que le cessionnaire assume tous les droits et obligations du Locataire en vertu des présentes et soit engagé à les respecter jusqu'à la fin de la Durée du Bail et de toute prolongation.

12.5 Loi applicable – Le présent bail est régi par les lois de la province où sont situés les Lieux Loués.

12.6 Sécurité – Le Locataire doit assurer la sécurité de tous ses biens et de ses employés et représentants et le Locateur doit protéger l'accès aux Lieux Loués. Le Locateur doit néanmoins coopérer avec le Locataire afin que soient prises toutes les mesures nécessaires à cet effet, notamment, l'installation de l'Équipement de la Salle d'Équipement en conformité avec le *Code Canadien du Travail*.

12.7 État coopération – Le Locateur convient et accepte de coopérer avec le Locataire, aux frais du Locataire, afin d'obtenir toutes les opérations nécessaires de la municipalité, du ministère des Communications, du ministère du Transport et toute autre autorité gouvernementale ayant juridiction sur la construction, l'exploitation, l'entretien, la réparation et le remplacement de l'Équipement et de la Salle d'Équipement. Le Locateur devra signer toutes les autorisations nécessaires et raisonnables afin de permettre au Locataire d'obtenir les permis de construction, l'approbation de la mise en œuvre du Plan, les amendements aux règlements et les autres dérogations accessoires et d'obtenir tous les renseignements pertinents relativement aux Lieux Loués, à l'immeuble ou au Terrain et de permettre au Locataire d'obtenir les Plans et documents techniques de la municipalité ou d'un architecte ou ingénieur.

12.8 Panneau d'alarme-incendie – Aux fins de respecter les règlements municipaux, le Locataire aura le droit de se brancher au panneau d'alarme-incendie du Locateur et ce, sous la supervision du Locateur.

12.9 Signature et livraison – Nonobstant la préparation par le Locataire du présent bail et des documents y afférents pour fins de signature, le présent Bail est remis au Locateur à la condition et sujet à la reconnaissance mutuelle que celui-ci ne liera pas les Parties tant et aussi longtemps que le présent Bail ne sera pas signé et transmis par toutes les Parties.

12.10 Relocalisation des Lieux Loués à l'initiative du Locateur – Le Locateur peut, à ses frais et moyennant préavis donné à cet effet au Locataire au moins cent vingt (120) jours à l'avance, effectuer la relocalisation des Lieux Loués dans une autre partie de l'immeuble après avoir obtenu le consentement écrit préalable du Locataire, lequel consentement ne pourra être refusé sans motif valable. Advenant une telle relocalisation, les documents joints en annexe (annexe B) seront amendés pour préciser la nouvelle localisation des Lieux Loués, laquelle fera partie intégrante du présent bail.

12.11 Relocalisation des Lieux Loués à l'initiative du Locataire – Le Locataire peut, à ses frais, effectuer la relocalisation des Lieux Loués dans une autre partie de l'immeuble après avoir obtenu le consentement écrit préalable du Locateur, lequel consentement pourra être refusé sans motif valable. Une telle relocalisation s'effectuera, notamment, en

Locateur Lessor	Locataire Lessee
	

cas de non-conformité de la localisation des Lieux Loués aux critères initiaux de sélection établis par le Locataire pour l'exploitation de son entreprise ou, de demande d'une autorité publique compétente en cette matière. Advenant une telle relocalisation, les documents (annexe B) seront amendés pour préciser la nouvelle localisation des Lieux Loués, laquelle fera partie intégrante du présent bail.

12.12 Les parties conviennent des termes et conditions supplémentaires élaborés à l'Annexe C. En cas de contradiction entre les termes et conditions du présent bail et ceux de l'Annexe C, les termes et conditions de l'Annexe C devront avoir préséance.

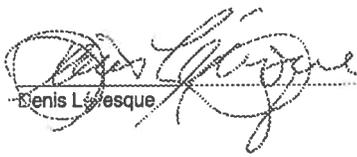
EN FOI DE QUOI les parties ont signés le présent bail ce 13^e jour du mois de Mars 2011

LES IMMEUBLES WILFRID POULIN LTÉE
(Le Locateur)

Benoît Poulin

Luc Poulin

BELL CANADA
(Le Locataire)



Denis Lesquesne

Locataire Lessor	Locataire Lessee
	

ANNEXE «A»

LE TERRAIN
(description légale)

DÉSIGNATION CADASTRALE
7055 TASCHEREAU

Une bâtisse érigée sur le terrain étant connu et désigné comme étant le lot numéro TROIS MILLION NEUF CENT QUATORZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE-SEPT (3 914 257) aux plans et livres de renvoi officiels de la Paroisse de LaPrairie de Magdeleine, division d'enregistrement de LaPrairie.

Borné au nord par le boulevard Taschereau, au sud par la rue Beaulac et immeubles multi résidentiels, à l'est par le 7005 boulevard Taschereau, immeubles à bureaux et à l'ouest par l'Autoroute des Cantons de l'Est (10).

La façade du terrain donnant sur le boulevard Taschereau est de CENT ONZE VIRGULE CINQ PIEDS (111,5 p) et sa profondeur est de CINQ CENT VINGT ET UN VIRGULE 3 PIEDS (521,3).

Contenant en superficie CENT TRENTE-QUATRE MILLE CENT CINQUANTE-QUATRE PIEDS (134 154).

Locateur Lessor	Locataire Lessee
	<i>a</i>

Annexe A

Adresse et description de l'Immeuble

A. Pour l'Immeuble:

La presente convention s'applique a l'Immeuble suivant :

57 6955 Taschereau Bd, Brossard, QC J4Z1A7